

國家住宅及都市更新中心 114 年度預算案審查報告（修正本）

中華民國 114 年 6 月 4 日
華總一經字第 11400054971 號

(一)工作計畫：應依據收入、支出、固定資產建設改良擴充及資金運用等項之審查結果，隨同調整。

(二)收入、支出及餘絀：

1. 收入：37 億 5,284 萬 5 千元，照列。
2. 支出（含所得稅費用）：34 億 6,946 萬 5 千元，照列。
3. 本期賸餘：2 億 8,338 萬元，照列。

(三)固定資產建設改良擴充：502 億 5,548 萬 4 千元，照列。

(四)本項通過決議 7 項：

1. 114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算支出 34 億 6,946 萬 5 千元，爰就下列各案併案凍結 1,000 萬元，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出專案報告並經同意後，始得動支。

(1) 114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「業務外費用」項下編列預算 10 億 9,258 萬 6 千元。有鑑於現行社會住宅興辦須依「住宅法」第 33 條保留一定空間作為社會福利服務用途，或依第 35 條第 2 項規定出租予非營利私法人轉租予經濟及弱勢承租對象，並依第 34 條提供適宜之設施或設備及必要之社會福利服務，然上述規定之執行需於建物完成後進行設施調整或裝修，實為耗費公共資源。

為避免相關設施標準不足而影響使用效益，制定具體之規劃程序及設計指引，內容應包括福利設施及服務之需求調查、參建模式、委辦程序及相關設施標準，以確保規劃設計階段即考量全面後始得動支，俾使社會住宅之社會福利功能得以充分落實，並提升公共資源之運用效益，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出專案報告

並經同意後，始得動支。

- (2)114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「業務外費用」項下編列預算 10 億 9,258 萬 6 千元。查社會住宅興辦計畫所涉經費龐鉅，包括興建工程、土地購置及相關費用，已對政府財政形成重大壓力。是以，國家住宅及都市更新中心於推行計畫時，宜研擬多元化興辦方式，增強民間參與及資源整合，藉此分攤政府財務負擔。又債務之舉借當以審慎為前提，需就融資條件、還款能力及未來風險全面評估，避免因財務管理不善而對公共財政構成長期影響。

為落實前述政策目標，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出專案報告並經同意後，始得動支。

- (3)114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「業務外費用」項下編列預算 10 億 9,258 萬 6 千元。查國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅建材採購案，屢次遭業界指控存有標準不明及偏向特定廠商之情事。包括將室內主建材由「拋光石英磚」改為「半拋光石英磚」，疑似圖利特定廠商；另於輕隔間採購案中，強制規範採用「濕式輕隔間」，排除乾式石膏板製造商參與，相關決策缺乏足夠實證支持，亦未公開充分理由以說服外界。乾式石膏板廠商環泥多次提供國內外標準認證及應用案例，惟國家住宅及都市更新中心均未予以採納，並持續以單一報告為由搪塞。上述情形顯見國家住宅及都市更新中心於建材規範制定及採購程序中，欠缺公開透明及公平競爭機制，恐損害公共利益，亦影響國內建材產業之正當競爭。

為避免社會住宅建材採購之偏頗，並確保政策執行符合公平交易原則，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出專案報告並經同意後，始得動支，說明：一、針對建材採購標準及疑似圖利特定廠商之陳述與釐清；二、重新說明濕式與乾式輕隔間建材性能及成本效益；三、制定透明化及公平競爭之建材評估及採購程序指引後始得動支，以確保採購過程之公正性，並提升社會住宅政策執行之公信力。

(4)114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「專業服務費」項下編列預算 1 億 8,705 萬 5 千元。查國家住宅及都市更新中心截至 113 年 8 月底，僅推動危老重建案件 16 件，進度明顯滯後，未達預期目標。根據內政部國土管理署統計，截至 113 年 10 月 31 日，全國危老重建計畫受理案件數已達 4,204 件，其中核准案件數為 3,936 件，顯示全國危老重建需求殷切。然而，國家住宅及都市更新中心作為國家住宅及都市更新專責機構，其推動案件數量偏低，顯然未能有效發揮應有功能，亟需檢討計畫執行成效。

為加速推動危老重建計畫及有效利用資源，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出專案報告並經同意後，始得動支，說明推動案件進度緩慢之原因，並提出具體改善措施及預定完成時程，以期加速危老重建效益之實現，滿足民眾居住安全及都市更新之需求。

(5)114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「專業服務費」項下編列預算 1 億 8,705 萬 5 千元。查「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」，截至 113 年 8 月底，計畫原定至 115 年達成兩萬戶社會住宅營運目標，然實際可供出租戶數僅 1,990 戶，且超過 5 成未出租，顯示該計畫執行效能未達預期。此情形恐延誤民眾的居住需求，未能有效利用資源，亟待深入探究原因並提出具體改善措施。

為改善「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」之執行成效，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出專案報告並經同意後，始得動支，以期提升公共資源運用效益，實現社會住宅政策之初衷。

(6)114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「專業服務費」項下編列預算 1 億 8,705 萬 5 千元。查國家住宅及都市更新中心社會住宅興辦計畫截至 113 年 8 月底，直接興建社會住宅達成數占年度目標之 8 成 3，惟仍有逾 4 成戶數尚未開工，顯示計畫進度落後，未能如期滿足民眾居住需求。此情

形恐影響政府推動社會住宅政策之成效，亟待檢討改進。

為落實前述政策目標，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出專案報告並經同意後，說明計畫進度是否達標，始得動支，以期如期達成計畫目標，滿足民眾居住需求。

(7)114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「專業服務費」項下編列預算 1 億 8,705 萬 5 千元。鑑於查國家住宅及都市更新中心執行「社會住宅興辦計畫」，迄 112 年 9 月底，所興建之社會住宅僅達 7 萬 3,537 戶，未竟原訂 12 萬戶目標，致政策推展成效不足。又，因融資利率高漲及營建成本大幅攀升，導致自償率急遽下降，非自償性經費劇增，財務缺口達 446 億元，並倚賴土地收益彌補，然該收益預估過高，恐致執行困難。且審計機關揭示該中心租金收入評估偏高，興建及營運管理成本偏低，財務規劃欠缺縝密，已影響整體財務穩健性及長期計畫執行之可行性。

為確保「社會住宅興辦計畫」目標之達成及財務規劃之健全，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出專案報告並經同意後，闡明計畫進度、融資缺口及長期債務負擔之因應方案，並重新檢討租金收入與成本估算之合理性後，始得動支，確保社會住宅政策之具體落實及國家資金之有效運用。

(8)114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「專業服務費」項下編列預算 1 億 8,705 萬 5 千元。查國家住宅及都市更新中心參與「社會住宅興辦計畫」，截至 112 年 9 月底，雖已開辦興建 128 處社會住宅，然其中 7 處因聯外交通尚未完備，嚴重影響民眾入住便利性。該等情事係因建照取得延宕及聯外道路規劃未臻完善所致，其中部分工程須由國家住宅及都市更新中心納入統包作業，另部分案場則需相關地方政府主導道路闢建，惟迄今進度未見顯著突破。上述交通規劃之不周，除損及民眾入注意願外，亦影響社會住宅政策目標之達成，實為重大缺失。

為確保「社會住宅興辦計畫」得以順利推進，並提高社會住宅之居住便

利性，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出專案報告並經同意後，針對下列事項詳為說明：第一，各案聯外交通進度；第二，聯繫地方政府協調規劃及執行進程之措施；第三，確保社會住宅完工前交通網完備之時程規劃及落實方案後，始得動支，以期確保工程進度與居住便利目標之實現。

- (9)114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「不動產、廠房及設備折舊」項下編列預算 1,695 萬元。查林口社宅自內政部國土管理署委由國家住宅及都市更新中心代管以來，作為社會住宅管理之示範案，雖具指標意義，然管理效能多所不足。其一，自 107 年度至今，多數年度經營呈現虧損，累計損失達 4 億餘元，113 年度更預估淨損 5,700 餘萬元，財務運作顯然失衡，營運模式及管理效能亟待檢討改進。其二，公益空間及社福設施出租率僅達 4 成 5，未及政策目標，閒置情況嚴重，反映資源運用效益不足，難以充分發揮社會住宅之公益功能，急需有效因應。

為改善林口社宅經營狀況，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出專案報告並經同意後，說明針對經營虧損問題之改善方案，並檢討公益空間及社福設施低度使用之原因及應對措施後，始得動支，以期確保公共資源之妥善運用及社會住宅政策目標之實現。

- (10)114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「不動產、廠房及設備折舊」項下編列預算 1,695 萬元。查林口社宅代管管理迄今，問題叢生，甚多不合。其冷氣設備年久失修，耗電率高，致住戶夏季電費動輒超越房租，居民怨聲載道。住戶欲自行更換節能設備，然以財產管理規範為由遭拒，國家住宅及都市更新中心雖稱已採購節能冷氣，惟進度緩慢，未能緩解民眾燃眉之急，遑論居住權益之保障。此外，退租之際，住戶多受清潔及修繕費用之爭議所困，費用計算標準不明，未附相關施工證明，費用之合理性無從確保。是以，國家住宅及都市更新中心管理效能明顯未臻妥適，恐損

及社會住宅政策之公益目標。

爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出專案報告並經同意後，說明冷氣設備汰換進度及退租費用計收依據，並就相關管理機制之改進措施為具體陳述後，始得動支。

- (11)114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「無形資產」項下「電腦軟體」包租代管資訊系統更新及擴充編列預算 342 萬元。查本項資訊系統係為減少人工作業及提升查核及管理效率，優化包租代管資訊系統功能，包括表單電子化、財務帳務作業系統化、政府住宅補助平台連接、客戶服務及統計分析儀表板等。

惟據審計部 112 年度決算審核報告指出，國家住宅及都市更新中心建置之系統未能確實簡化及改善該中心與業者既有作業流程，亦無法按社會住宅包租代管計畫之調整，及時變更相關書表與欄位，致系統於完成建置後，未曾使用於案件之審查及相關數據管理，顯未能達成提升案件開發速度、審查效能及節省龐大數據管理成本等預期目標；另部分社會住宅包租代管審查完成案件存有申請或證明文件錯漏異常、系統內之申請資訊與申請文件不一、部分出租人或業者溢領補助費用等情事，爰應依業務流程及需求妥善規劃系統，落實系統審查取代人工審核，以強化管控檢核機制。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出專案報告並經同意後，始得動支。

- 2.114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「管理及總務費用」項下「管理費用及總務費用」中「服務費用」之「專業服務費」委託辦理住宅及都市更新之專題研究等專案編列預算 534 萬 3 千元。經詢據國家住宅及都市更新中心表示，本案預計發展之研究議題包含如下：

- (1)辦理社會住宅居住情形調查，透過問卷、訪談等方式了解社宅入住者居住經驗，做為當前管理服務以及後續可強化重點機制之參考。
- (2)辦理社會住宅社區整合服務模式研究，期於未來社會住宅社區協力非營利組

織、合作社等組織類型，提供高齡或不同身心狀態家庭所需之支持服務。

(3)執行住宅議題數據統計分析，交叉分析人口結構、家庭組成、住宅狀況、分布區位等數據資料，應用巨量資料分析，作為住宅與都更業務之參考依據，並期逐步發展循證決策之應用。

上開議題對於我國推動社會住宅及都市更新政策有重大效益，應使立法院知悉相關研究成果。爰請國家住宅及都市更新中心應於本案執行完畢後 2 星期內，將檢討成果報告書送交立法院內政委員會，俾供各委員參考並作為立法政策上之依據。

3. 根據立法院預算中心研究，截至 113 年 8 月底止，國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅案件進度，新完工數目為 4,767 戶，已發包興建中 29,169 戶，已決標待開工 23,662 戶，規劃中 11,731 戶，總計 69,329 戶。政府已提出 2032 年百萬租屋家庭支持計畫，包含直接興建社宅 25 萬戶，國家住宅及都市更新中心允應加速相關規劃及積極推動相關工程進度，以完成政府施政目標，提供國人合宜住居選擇。爰要求國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出「加速推動社會住宅興建書面報告」。

4. 國家住宅及都市更新中心在 114 年度推動「落實安居生活典範計畫」總預算 481 億 8,770 萬 4 千元，主要用於支應社會住宅直接興建工程款及土地購置費用，期望達成年度內完成 1.5 萬戶社會住宅工程決標的目標。

目前，嘉義市社會住宅已規劃 3 處。而嘉義市民尚有需求，日前又再選址西區 2 處（港子坪段 205、204-6，及港子坪段 238-1 等），及東區 1 處（彌陀段 736 等），做為 114 至 116 年之社宅規劃。惟先前東區「安寮好室」已於 112 年 9 月決標，但至今已 1 年多尚未動工；又依選址初步規劃，東區（彌陀段 736 等）規劃於 116 年才啟動，造成東、西區社宅興辦失衡。爰此，東區「安寮好室」將於 114 年第 1 季取得建照並開工，及彌陀段社宅提前辦理規劃作業，請國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出書面報告。

5. 國家住宅及都市更新中心於 114 年度建造中的投資性不動產項目，計 502 億

0,534 萬 7 千元，依「住宅法」規定，社會住宅必須有至少 40% 以上的比例出租予經濟或社會弱勢者，同時提供一定比例予未設籍於當地但在該地區就學、就業且有居住需求者。此類住宅資源除了能幫助身心障礙者、老人、低收入戶及特殊境遇家庭等弱勢族群，也同時兼顧青年族群在就學、就業階段的居住需求。為了提升社會住宅的功能及價值，設計規劃應充分考量不同年齡層的需求，增設多樣化的休憩設施，以滿足不同族群的生活需求。其中針對年輕家庭，社會住宅應設置兒童遊戲場及青少年休憩空間，並與社區環境充分融合，不僅能促進鄰里之間的互動，增強社區凝聚力，也能促進兒童及青少年的身心健康發展，提升其創造力和學習能力。同時，友善的休憩設施將能為社會住宅增加更多生活便利性，進一步吸引更多有需求的家庭入住。請國家住宅及都市更新中心規劃建造社會住宅時，應納入針對兒童及青少年的友善休憩空間，並邀請專家學者、民間團體及當地居民共同參與討論與規劃，以確保設計方案切合實際需求與社區特性。

綜合上述，請國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，研擬具體規劃方案，將兒童及青少年休憩空間納入設計，充分發揮社會住宅的多元居住功能，提升整體生活品質。

6.114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「業務外費用」項下編列預算 10 億 9,258 萬 6 千元。查「社會住宅包租代管計畫」自 106 年推行以來，歷期計畫原規劃「包租」與「代管」戶數各占 50%，以兼顧政策目標與租屋族需求，然計畫執行中因「包租」誘因不足，導致資源過度傾斜於「代管」，偏離原政策設計。截至 113 年 1 月，包租與代管累計媒合戶數中「代管」占比高達 76.5%，嚴重失衡。「包租」模式因具租金固定及弱勢租屋族保障之優勢，為政策設計之核心，但現行執行方式已損及政策初衷，對租客關係穩定性及弱勢族群之保障功能均造成減損。為矯正計畫執行偏差，確保資源配置及政策目標之平衡，請國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出書面報告，以確保社會住宅包租代管計畫之執行成效及政策效益。

7.114 年度國家住宅及都市更新中心歲出預算「業務外費用」項下編列預算 10 億 9,258 萬 6 千元。查社會住宅包租代管計畫執行作業，現行多倚賴人工審核，流程繁瑣且易生錯誤，影響效率與準確性。內政部不動產資訊平台指出，該計畫涉及多項申請文件與審查程序，人工處理耗時且易遺漏，導致審查進度緩慢，影響民眾申請之便利性與滿意度。此外，人工審核缺乏統一標準，易產生主觀判斷，影響審查結果之公正性與一致性，亟待改善。

為提升社會住宅包租代管計畫之執行效率與品質，請國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出書面報告，說明如何依業務流程與需求，妥善規劃並落實系統審查，以取代人工審核，強化管控檢核機制之具體措施與時程，以期確保計畫之有效推行，提升民眾對社會住宅政策之信任與支持。